

Raadhuys
Makelaars



Deken van Roestellaan 35 e



raadhuysmakelaars.nl

Rosmalen
€ 579.500 k.k.





▲ Welkom aan de Deken van Roestellaan 35 e te Rosmalen

Op een gunstige locatie, op steenworp afstand van het gezellige centrum van Rosmalen, ligt dit royale 3-kamer appartement. Het appartement bevindt zich op de tweede verdieping van het kleinschalige en karakteristieke complex "De Meeuwenhoek". Met een ruime living, twee slaapkamers, een zonnig balkon op het zuidwesten, veel privacy en twee eigen parkeerplaatsen in de parkeerkelder, biedt deze woning verrassend veel ruimte en woongenot.

Locatie:

De ligging is ideaal: u wandelt binnen enkele minuten naar de winkels en terrassen in het hart van Rosmalen. Ook het NS-station, cultureel centrum Perron 3 en de uitvalswegen zijn nabij. Daarnaast is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer uitstekend; een bushalte met directe verbindingen naar het station en het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch ligt op slechts korte loopafstand. Mocht u liever de fiets pakken, dan staat u eveneens binnen korte tijd in de Bossche binnenstad.

E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220



ENTREE

Entree

U komt binnen via de centrale entree, die is uitgerust met elektrisch bedienbare deuren. Met de lift of de trap bereikt u de tweede verdieping. Een groot pluspunt is dat de lift u ook direct naar de parkeerkelder brengt, waar u de beschikking heeft over twee eigen parkeerplaatsen en een berging.



Indeling van het appartement

Bij binnenkomst treft u een royale hal die toegang biedt tot bijna alle vertrekken. De woonkamer is ruim en geniet van een fijne lichtinval dankzij de dakkapel, een zijraam en een Velux dakraam (voorzien van luxaflex en hor). De living is afgewerkt met een laminaatvloer.

Tussen de woonkamer en de keuken bevindt zich een praktische bergkast en een aparte wasruimte met de aansluitpunten voor uw wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-ketel.

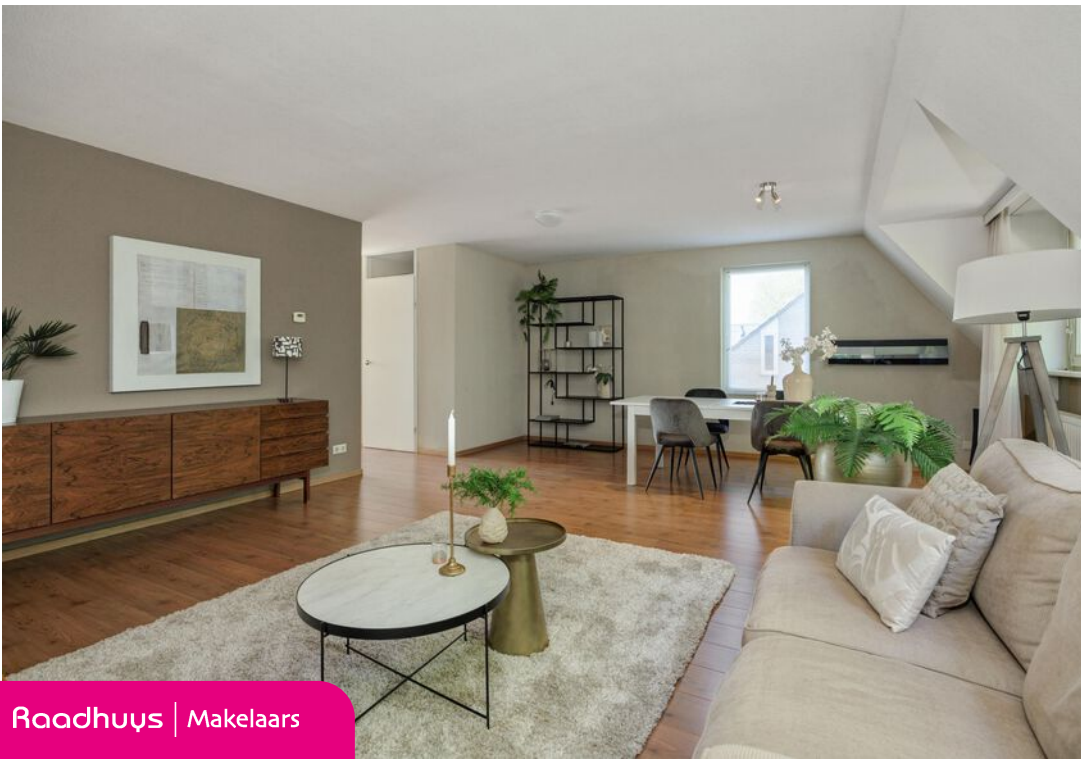
De keuken is gelegen aan de achterzijde en uitgevoerd in een L-opstelling met hoogglans fronten en een granieten aanrechtblad. De keuken is uitgerust met een 5-pits gasfornuis, RVS afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken is het balkon bereikbaar.

Het balkon ligt op het zonnige zuidwesten; de ideale plek om de hele dag van de zon te genieten. Door de gunstige ligging kunt u hier al van het vroege voorjaar tot het verre najaar heerlijk buiten zitten. Mocht het te warm worden, dan biedt de zonneluifel de nodige schaduw. Opvallend is de privacy die u hier ervaart, midden in het dorp.

















Slaapkamers en badkamer

Het appartement beschikt over twee slaapkamers aan de achterzijde. De hoofdslaapkamer is ruim, beschikt over een dakkapel met rolluik en biedt voldoende ruimte voor een grote kastenwand. De tweede slaapkamer is prima geschikt als werk- of logeerkamer en is voorzien van een Velux dakraam met hor en verduistering.

De badkamer is volledig licht betegeld en ingericht met een ligbad, een aparte douche, wastafelmeubel, een tweede toilet en bidet. Daarnaast is er een separaat gastentoilet in de hal aanwezig.







Kortom: een sfeervol en ruim appartement op een centrale locatie. Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging.

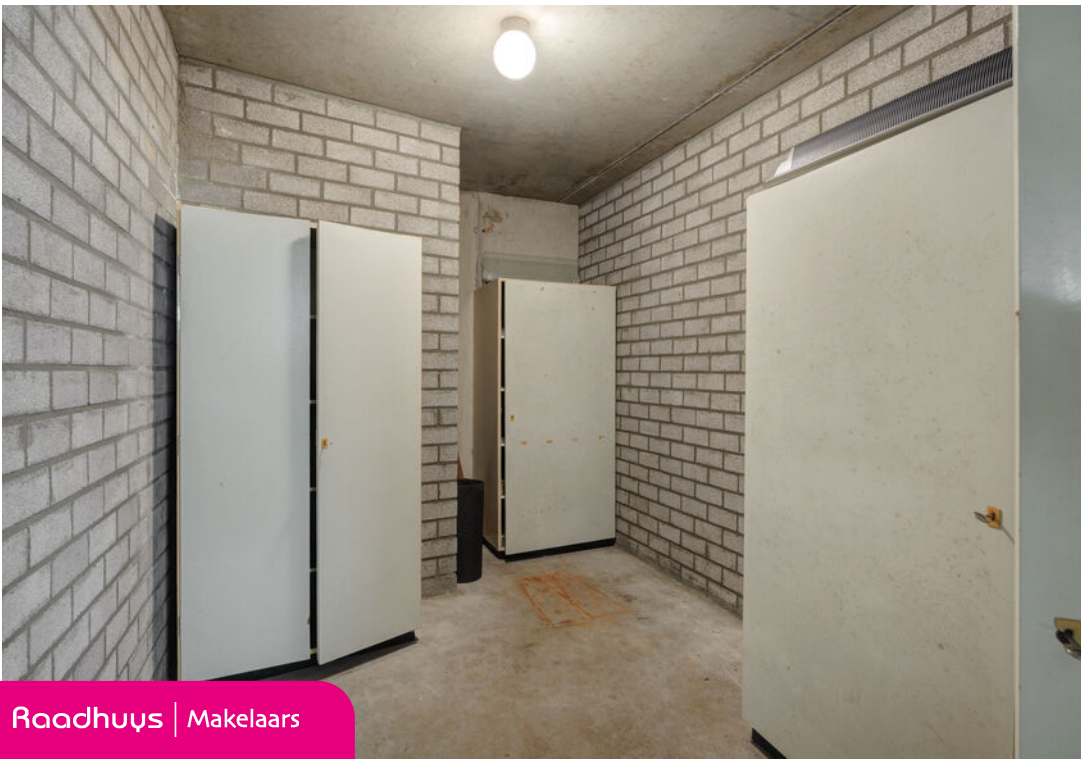
Kenmerken op een rij:

- 3-kamer appartement op de 2e verdieping.
- Balkon op het zuidwesten met zonneluifel en veel privacy.
- Twee eigen parkeerplaatsen en een berging in de parkeerkelder (bereikbaar per trap en lift).
- Gelegen in een karakteristiek en kleinschalig complex.
- Op loopafstand van het centrum en station.

(Deze tekst is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend.)

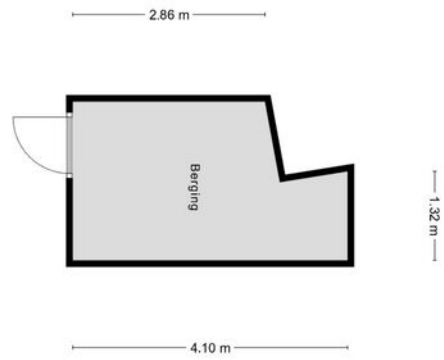




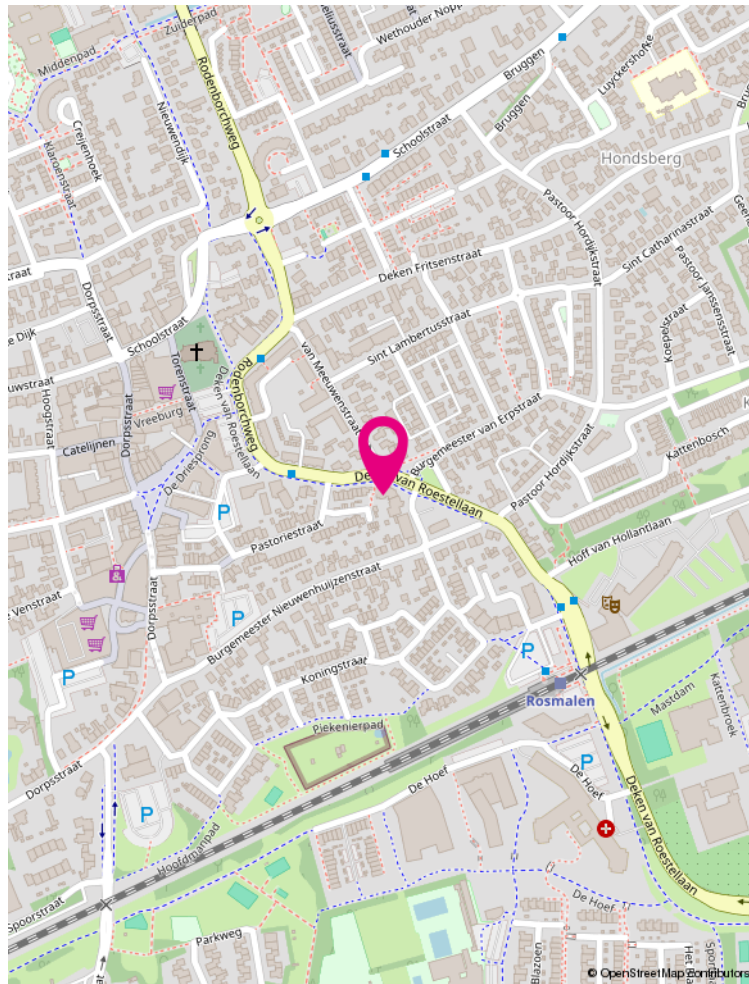


PLATTEGROND **BERGING**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



LOCATIE KADASTRALE KAART



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden



DEKEN VAN ROESTELLAAN 35 E

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 579.500 k.k.
Soort:	portiekflat
Type:	appartement
Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Inhoud:	289 m ³
Balkon:	9 m ²
Woonoppervlakte:	93 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2003
Ligging:	nabij centrum
Tuin:	geen tuin
Garage:	parkeerkelder met twee eigen parkeerplaatsen
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming:	C.V.-ketel
Energie label:	A
Bijdrage VvE:	€ 254,- per maand.

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Deken van Roestellaan 35 E
Postcode:	5241 GP
Plaats:	Rosmalen
Gemeente:	Rosmalen
Sectie / Perceel:	H / 4562
Soort:	volle eigendom

[raadhuysmakelaars.nl](https://www.raadhuysmakelaars.nl)





LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen	✓		
- Buitenlamp balkon	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Berging beneden, voorraadkast, wasruimte	✓		
- Kast slaapkamer			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen	✓		
- vitrages	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
- Hordeur naar balkon	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✓		
- Auping bed met achterwand			✓
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- koelkast	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
- Spiegel	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- planchet	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- Bidet	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		



ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoor tijden.

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet!

Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.

Raadhuys
Makelaars



Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!
073-4400220

Team Raadhuys Makelaars





AANDACHTSPUNTEN

KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

BATEN EN LASTEN

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

LEVERING

Levering vindt plaats in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwiteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwiteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiksbelemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM (www.nvm.nl).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

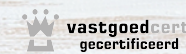
Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen
T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.

raadhuysmakelaars.nl